

## **EINFAMILIENHAUS mit sonnigem Grundstück**



**Objektnummer: 5324/2963**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 7531 Kemeten                    |
| <b>Baujahr:</b>          | 1957                            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                        |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 95,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 100,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>           | 3,50                            |
| <b>Bäder:</b>            | 1                               |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                               |
| <b>Keller:</b>           | 40,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 245,58 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 360.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 100,00 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Stefan Reisinger**

Haberkorn Immobilien  
Hauptplatz 2  
7503 Großpetersdorf

T +43 664 1935502  
H +43 6641935502

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























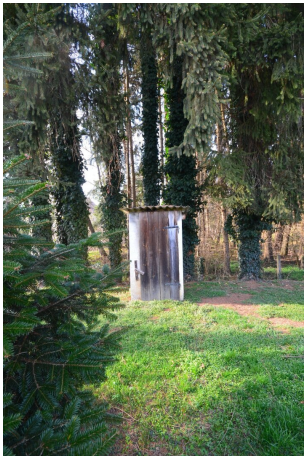














# Objektbeschreibung

## Großes Grundstück \* 2 Garagen \* Große Tore \* Großer Dachboden

Im Zentrum von Kemetten dürfen wir exklusiv **ein Einfamilienhaus** im **alten Stil** auf **einem ca. 2188 m<sup>2</sup> großen Grundstück** zum Verkauf anbieten. Das Objekt wurde um 1957 herum gebaut und wurde bislang sehr gut in Schuss gehalten und pfleglich behandelt! Die Fenster mit Rollläden wurden in den 90ern erneuert sowie auch die Heizung. In einem Vorraum gibt es noch einen zusätzlichen **Tischherd**.

Das gesamte Gebäude wurde auch im Dachbereich renoviert und mit **Bramac-Deckung** versehen, die **Geschoßdecke** wurde **gedämmt**. Der Dachboden bietet die **Möglichkeit des Ausbaus ( ca. 150 m<sup>2</sup> )** falls mehr Platz gebraucht werden sollte.

Es werden **3,5 Zimmer**, eine **großzügige Wohn-Küche**, **Bad** und **WC**, **2 Vorräume** geboten - zusammen **ca. 95 m<sup>2</sup>** sowie ein weiterer Raum mit Platz für Waschmaschine und Trockner. Angrenzend an das Wohngebäude gibt es noch einen **Raum mit Gewölbedecke**, der früher als Stall Verwendung fand - Insgesamt etwa ca. 120 m<sup>2</sup> die hier zu Verfügung stehen! Das Objekt weist auch 2 Eingänge auf.

Ein **Teilkeller mit ca. 40 m<sup>2</sup>**, bestehend aus 2 Räumen, vervollständigt das Angebot. Im Vorgarten befindet sich ein **Brunnen**, dieser ist jedoch derzeit nicht in Betrieb!

Beheizt wird das Objekt mittels **Ölzentralheizung** bzw. dem erwähnten Tischherd, zusätzlich gibt es eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung.

Zu erwähnen sind noch 2 große Garagen mit großen Toren die elektrisch betrieben werden und Platz für Wohnmobil etc. bieten. Auf dem Grundstück gibt es noch eine große, massive Gartenhütte sowie, sehr idyllisch platziert, eine Selch.

Das Einfahrtstor ist ebenfalls elektrisch betrieben und der Glasfaseranschluss ist bereits vorbereitet.

Um die Gartenpflege kümmert sich ein Mähroboter.

## Machen Sie sich selbst ein Bild!

- Gute Infrastruktur, zentrale, ruhige Lage
- Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup>

- Keller ca. 40 m<sup>2</sup>
- Zentralheizung - Öl
- 2 Garagen mit großem Einfahrtstor
- Brunnen

## Lage

Kemetten ist eine Marktgemeinde mit ca. 1.530 Einwohnern die ca. 20,66 km<sup>2</sup> groß ist. Von Kemetten im Burgenland ist die Bezirkshauptstadt Oberwart ca. 8 km entfernt. Der frühere Gemeindeverbund mit Litzelsdorf (Lódós) wurde in den 1970er Jahren gelöst.

Die Gemeinde liegt im Südburgenland am Beginn des Stremtales. Kemetten ist der einzige Ort in der Gemeinde. Es fließen die Strem, der Burggrabenbach, der Hartelsbach und der Langerwieserbach durch Kemetten.

Die Gemeinde liegt auf einer Höhe von ca. 305 m ü. A.

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der



Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder [office@haberkorn-immobilien.at](mailto:office@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <6.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m  
Bäckerei <7.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <3.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap